

## 特別土地保有税

特別土地保有税は、土地の有効利用の促進と投機的な土地取引の抑制を目的とする政策税制として、昭和48年に創設された総合的な土地政策のひとつです。

固定資産税のように土地の所有者に対してその所有者に課税されるもの(以下『保有分』)と、不動産取得税のように土地の取得に対してその取得者に課税されるもの(以下『取得分』)から構成される市町村税です。

次の表のいずれかにあたる方は納税義務者となり、申告と納付の必要があります。ただし、土地を有効利用している場合や、宅地分譲などの計画がある方は、申請によって税金が免除される場合があります。

区分	保有分	取得分
納税義務者	毎年1月1日現在、市内に基準面積以上の土地を所有している者。ただし、取得後、10年を経過していない土地が課税対象です。	8月取得分…7月1日前1年以内に基準面積以上の土地を取得した者。 2月取得分…1月1日前1年以内に基準面積以上の土地を取得した者。
課税標準	土地の取得価額又は修正取得価額	土地の取得価額
税率	1. 4%	3. 0%
税額の算出方法	(取得価額又は修正取得価額の合計額)×1. 4%-(固定資産税相当額)	(取得価額の合計額)×3. 0%-(不動産取得税相当額)
基準面積	市内で5, 000以上	市内で5, 000以上
納税の方法	税金を納める人が税額を計算して申告納付します。	
申告納付期限	5月31日	<b>8月取得分</b> …8月末日 <b>2月取得分</b> …2月末日

\*平成15年度の税制改正により、次のように取り扱うこととなりました。

### 1. 課税の停止

- (1) 保有分…平成15年度分以降、課税しない。
- (2) 取得分…平成15年1月1日以後取得された土地に対して課税しない。

### 2. 現在徴収猶予中の納税義務の取扱い

非課税土地、特例譲渡又は免除土地予定地として現在徴収猶予中の納税義務について、今回の課税停止に伴い免除されるものではなく、過年度課税分の納税義務は、引き続き残ることとなります。

## 【非課税】

人的非課税	国又は地方公共団体の取得した土地。
用途非課税	住宅（戸建住宅・共同住宅等の敷地の用に供されている土地）、農林漁業、病院、倉庫業、道路貨物運送業、高齢者福祉施設等の一定の要件に基づく用途に利用されている土地。
形式的所有権の移転等	相続、法人の合併、分割などの場合。
固定資産税において、非課税とされる土地。	
不動産取得税において、非課税とされる土地。	

## 【徴収猶予制度】

- 1 特別土地保有税の納税義務が免除される土地は、その土地が現実に非課税用途等に供されていないかもしれませんが、次に掲げるものについては、申請により、原則として2年間その土地にかかる特別土地保有税の徴収を猶予し、その期間内に必要条件を満たした場合には、その納税義務が免除されます。
  - (1) 一定の非課税用途に供しようとする土地。
  - (2) 優良宅地または優良新築住宅の敷地の譲渡をしようとする土地、または国、地方公共団体などへ譲渡しようとする土地。
  - (3) 恒久的な建物等の用に供しようとする土地。
  - (4) 被収用不動産の代替として先行取得した土地または譲渡担保財産（土地）で担保権者が取得した土地など。
- 2 徴収猶予の期間内に上記の非課税用途などに供されたことにつき、市長の確認を受けた場合は、徴収猶予にかかる特別土地保有税は免税されます。
- 3 徴収猶予を受けていた土地を他に転売、または用途を変更したことなどが明らかになったときは、徴収猶予が取り消される場合があります。その場合、徴収猶予にかかる特別土地保有税および徴収猶予期間中の延滞金を直ちに納めていただくこととなります。

## 【恒久的な建物等の敷地に関する納税義務の免除】

申請により、次の要件のすべてに適合することについて、市長が認定したものについては、その納税義務が免除されます。

### (1) 適用要件

事務所・店舗などの建物、構築物または工場施設、競技場施設などの施設（これを「特定施設」といいます。）の敷地の用に供されていること（1月1日又は7月1日現在）

### (2) 恒久性要件

建物・構築物については、構造・工法・利用期間からみて、また特定施設については、整備状況・利用期間・管理状況からみて、恒久的な利用に供されていること。

### (3) 土地利用計画適合要件

その土地の利用が、都市計画法に基づく都市計画など、その土地を含む周辺の地域における計画的な土地利用に適合していること。

## 【平成17年度の見直し】

### 改正趣旨

特別土地保有税の徴収猶予制度について、土地の有効利用を促進するとの本税の課税趣旨を踏まえつつ、徴収猶予の早期処理が可能となるよう見直します。

### 改正内容

#### 1. 徴収猶予期間の制限

非課税土地と特例譲渡等について、現行の徴収猶予期間の終期の到来後、原則として、延長期間を最大で10年間に制限します。

#### 2. 免除要件の見直し

特例譲渡として徴収猶予されている土地で、「宅地供給に資する土地」のうち一定の土地について、納税義務を免除する時期を現在の譲渡時から土地の造成等をし、譲渡をするための公募をした時点に見直します。

#### 3. 計画変更の見直し（再計画変更）

現状1回に制限されている計画変更が2回可能となります。